SENTENCIA DE FECHA 11 DE MARZO DE 1992 No. 8
Sentencia de la Suprema Corte de Justicia, de fecha 11 de Marzo de 1992

Sentencia impugnada:
Cámara Civil, Comercial, y de Trabajo de la Primera Circunscripción del Distrito Judicial de Santiago, de fecha 2 de agosto de 1990.

Materia:
Trabajo.
Recurrente (s):
Julio Felipe Sued.
Abogado(s):
Lic. Claudio Santana.
Recurrido(s):
José Ramón Cruz.
Abogado(s):
Dr. Ramón Antonio Veras.

DIOS, PATRIA Y LIBERTAD
República Dominicana

En nombre de la República, la Suprema Corte de Justicia, regularmente constituída por los Jueces Néstor Contín Aybar, Presidente; Fernando E. Ravelo de la Fuente, Primer Sustituto de Presidente; Máximo Puello Renville, Segundo Sustituto de Presidente; Leonte R. Alburquerque Castillo, Federico N. Cuello López, Octavio Piña Valdez, Gustavo Gómez Ceara, Amadeo Julián, Frank Bienvenido Jiménez Santana, asistidos del Secretario General, en la Sala donde celebra sus audiencias en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, hoy día 11 de marzo de 1992, año 149° de la Independencia y 129° de la Restauración, dicta en audiencia pública, como Corte de Casación, la siguiente sentencia;

Sobre el recurso de casación interpuesto por Julio Felipe Sued, dominicano, mayor de edad, casado, comerciante, domiciliado y residente en la ciudad de Santiago, cédula No. 5092, serie 94, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, el 2 de agosto de 1990, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Pablo Rafael Belliard Acosta, en representación del Lic. Claudio O. Santana, abogado del recurrente;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Dra. Carmen Ferrera, en representción del Dr. Ramón Antonio Veras, abogado del recurrido, José Ramón Cruz, dominicano, mayor de edad, casado, empleado, cédula No. 67927, serie 35, domiciliado y residente en la ciudad de Santiago;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 4 de octubre de 1990, suscrito por el abogado del recurrente, en el que se proponen contra la sentencia impugnada los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa del 1ro. de noviembre de 1990, suscrito por el abogado del recurrido;

La Suprema Corte de Justicia, después de haber deliberado y vistos los textos legales invocados por el recurrente y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta: a) que con motivo de una demanda en desalojo, el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, dictó una sentencia el 11 de diciembre de 1989, cuyo dispositivo es el siguiente: **"FALLA: PRIMERO: Que debe ordenar como al efecto ordenamos el desalojo inmediato del señor Julio Felipe Sued, de la casa que ocupa como inquilino, sita con el No. 33 de la calle "J" de los Cerros de Gurabo III, de ésta ciudad, propiedad del señor José Ramón Cruz; SEGUNDO:** Que debe autorizar como al efecto autoriza al señor José Ramón Cruz a solicitar el auxilio de la fuerza pública si fuere necesario, para el desalojo ordenado; **TERCERO:** Que debe ordenar, como al efecto ordena la ejecución provisional y sin fianza de la presente sentencia, no obstante cualquier recurso que contra la misma se interponga; **CUARTO:** Que debe condenar como al efecto condena al demandado señor Julio Felipe Sued, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en provecho del Dr. Ramón Antonio Veras, abogado que afirma estarlas avanzando en su mayor parte; y b) que sobre el recurso de apelación interpuesto, intervino el fallo ahora impugnado, cuyo dispositivo es ell siguiente: **"FALLA: PRIMERO:** Declara bueno y válido en cuanto a la forma el Recurso de Apelación, intentado por el señor Julio Felipe Sued, contra sentencia del Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción de Santiago, y en cuanto al fondo, rechaza el mismo y en consecuencia confirma en todas sus partes la sentencia civil No. 299, de fecha 11 del mes de diciembre del año 1989, por ser justas y estar conforme al Derecho; **SEGUNDO:** Que debe condenar y condena al señor Julio Felipe Sued, al pago de las costas del procedimiento, distrayéndolas en provecho del Dr. Ramón Antonio Veras, abogado que afirma estarlas avanzando en su mayor parte o totalidad; **TERCERO:** Se ordena la ejecución provisional de la presente sentencia, no obstante cualquier recurso en su contra;

Considerando, que el recurrente propone los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Violación de los artículos 1, párrafo 2, y 141 del Código de Procedimiento Civil, por falta de motivos; **Segundo Medio:** Violación de los artículos 27 y 31 del Decreto No. 4807 y del artículo 1736 del Código Civil; violación del derecho de defensa; **Tercer Medio:** Violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, por falta de motivos y de base legal;

Considerando, que en el desarrollo del primer medio, el recurrente alega, en síntesis, lo siguiente: que la Cámara **a-qua** ordenó el desalojo sin declarar previamente la resolución del Contrato de inquilinato; que el recurrido, en la demanda introductiva de instancia ante el Juzgado de Paz, despositó el ori-

ginal del contrato celebrado entre las partes; que en esa misma demanda el recurrido señala que el recurrente ocupa la casa como inquilino y apoyó dicha demanda en la resolución del Contrato de Alquileres de Casas y Desahucios, del 15 de marzo de 1989, que autorizó el desalojo; que la Cámara **a-qua** al ordenar el desalojo sin declarar previamente la resolución del contrato violó el artículo 1, párrafo 2 del Código de Procedimiento Civil; que además la sentencia impugnada carece de motivo sobre este aspecto; que el recurrente alegó antes los tribunales del fondo, que era necesario pronunciar la resolución del contrato previamente a ordenar el desalojo;

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada y la dictada por el Juzgado de Paz, el 11 de diciembre de 1989, confirmada en todas sus partes por la primera, pone de manifiesto, que el recurrente no formuló conclusiones en relación a lo alegado en éste medio de casación, por lo cual es un medio nuevo que debe ser declarado inadmisible;

Considerando, que en el desarrollo del segundo medio, el recurrente alega, en síntesis, lo siguiente: a) que ni el recurrido, ni el Control de Alquileres ni la Comisión de Apelación le comunicaron la instancia en desalojo y las resoluciones del Control y de la Comisión de Apelación, como resulta de una certificación de la Administración del Instituto Postal, de Santiago, en la cual consta que esa oficina no había recibido ninguna correspondencia dirigida al recurrente remitida por los primeros; que la Cámara **a-qua** además de violar los artículos 25 y 27 del Decreto 4807 de 1959, desnaturalizo las conclusiones del recurrente y aplicó erróneamente el artículo 31 de dicho Decreto, al decidir que el referido artículo pone a cargo del Control y de la Comisión de Apelación, la obligación de comunicar sus decisiones y que no corresponde al propietario ni al inquilino hacer dichas notificaciones; y b) que la resolución del Control de Alquileres de Casas y Desahucios fue dictda el 15 de marzo de 1989 y fijó un plazo de tres meses durante el cual no podía ser inciado el procedimiento de desalojo; que este plazo vencía el 16 de junio de 1989, y que el acto por el cual el propietario concedió el plazo de 90 días, prescrito por el artículo 1736 del Código Civil, es del 23 de junio de 1989; que obviamente éste último plazo fue concedio después de vencido el plazo acordado por el Control de Alquileres;

Considerando, que en cuanto al alegato contenido en la letra a), en la sentencia impugnada se expresa, que el artículo 31 del Decreto No. 4807, pone a cargo del Control de Alquileres y de la Comisión de Apelación, la obligación de comunicar sus decisiones; que no corresponde al propietario ni al inquilino hacer dichas notificaciones;

Considerando, que el artículo 25 del Decreto No. 4807 de 1959, dispone que " de cualquiera solicitud dirigida al Control de Alquileres y Casas y Desahucios, se deberá informar a la otra parte interesada, concediéndole un plazo para que exponga sus alegatos", que asimismo, en caso de apelación, el artículo 27 del referido Decreto expresa que, "los expedientes de apelación se harán llegar a la Comsión por conducto de los funcionarios que hubieren actuado en el caso originalmente, después de haber participado dicha apelación a la otra parte interesada, para que dicho Secretario lo someta a la consideración de la mencionada Comisión de Apelación"; que, además, el artículo 31 dispone que "las resoluciones dictadas por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios y por la Comisión de Apelación, serán comunicadas al propietario y al

inquilino interesado";

Considerando, que el recurrido dirigió su instancia al Control de Alquileres de Casas y Desahucios, para que le autorizara a iniciar el procedimiento de desalojo del recurente de la casa No. 33 de la calle "J", de Los Cerros de Gurabo, de la ciudad de Santiago;

Considerando, que estaba a cargo del Control de Alquileres de Casas y Desahucios informar al recurrente de dicha solicitud y concederle un plazo para que expusiera sus alegatos; que, además, la resolución dictada por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios estaba sujeta a ser comunicada por éste al recurrente, en su calidad de inquilino;

Considerando, que en el Juzgado de Paz y en la Cámara **a-qua** el recurrente concluyó, en relación con lo alegado, en el sentio de que se declarara nulo y sin ningún efecto jurídico el procedimiento seguido por el recurrido ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios; que estas conclusiones fueron rechazadas, dándose en ambas jurisdicciones motivos similares, que son los copiados anteriormente;

Considerando, que por ser un procedimiento puramente administrativo, y estar a cargo del Control de Alquileres de Casas y Desahucios y de la Comisión de Apelación el cumplimiento de lo dispuesto por los artículos 25, 27, y 31 del Decreto 4807, los tribunales judiciales apoderados de una demanda en resolución del contrato de inquilinato y desalojo, en los casos en que el desahucio debe ser autorizado por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, no pueden declarar la nulidad de dicho procedimiento, por alegada violación de dicha disposiciones; que salvo el recurso de apelación del cual debe conocer la Comisión de Apelación, las Resoluciones del Control de Alquileres de Casas y Desahucios, y las de la Comsión de Apelación, una vez se ejerza dicho recurso, no están sujetas a ningún otro, ya sea ordinario o extraordinario, ni pueden ser impugnadas por vía de acción principal; que, en esas condiciones, la Cámara **a-qua** no ha violado los referidos artículos ni el derecho de defensa del recurrente, al rechazar sus conclusiones, por lo cual el alegato que se examina carece de fundamento y debe ser desestimado;

Considerando, que en cuanto al alegato contenido en la letra b) en la sentencia impugnada se expresa al respecto, que por acto del 23 de junio de 1989, el propietario le concedió 90 días al recurrente, para que desocupara el inmueble alquilado conforme a lo dispuesto por el artículo 1736 del Código Civil;

Considerando, que la Resolución del Control de Alquileres de Casas y Desahucios fue dictada el 15 de marzo de 1989; que la misma no fue apelada por el inquilino; que dicha resolución dispuso que el procedimiento autorizado no podía ser iniciado sino después de transcurrido 3 meses a contar de la fecha de la misma y además del plazo de 90 días del artículo 1736 del Código Civil; que, asimismo, en la referida resolución se estableció que ésta era válida por el término de 8 meses a contar de la conclusión del plazo de 3 meses concedido al inquilino; que éste plazo venció el 15 de junio de 1989 y por ser éste día domingo, se prorrogó al lunes siguiente, 16 de junio de 1989; que por acto del 23 de junio de dicho año, el recurrido notificó al recurrente que disponía, además del plazo de 90 días, prescrito poor el artículo 1736 del Código Civil; que éste plazo venció el 21 de septiembre de 1989; que, posteriormente, por acto del 10 de octubre de 1989, el recurrido citó al inquilino para que compareciera el

16 de octubre de 1989, por ante el Juzgado de Paz apoderado de la demamnda; que como se advierte dicha demanda fue intentada, después de transcurridos los plazos de 3 meses concedido por dicha Resolución y de 90 días, prescrito por el artículo 1736 del Código Civil, y dentro del plazo de 8 meses, a contar del vencimiento del primero de dichos plazos o sea antes del 18 de febrero de 1990, fecha hasta la cual estaría vigente dicha resolución, por lo cual el alegato que se examina carece de fundamento y debe ser desestimado;

Considerando, que en el desarrollo del tercer medio, el recurrente alega, en síntesis, que la sentencia impugnada se reduce a reproducir la conclusiones de las partes y comentar los alegatos del recurrente, para concluir ordenando el desalojo; que dicha sentencia no contiene ningún motivo que justifique el desalojo; que no pondera la existencia del contrato de inquilinato, las claúsulas violadas que ameritaron el desalojo, ni examina la resolució del Control de Alquileres y Desahucios, a fin de comprobar si los plazos acordados por el Control de Alquileres y el establecido por el artículo 1736 del Código Civil, habían sido debidamente cumplidos; pero,

Considerando, que por lo anteriormente expuesto al tratar de los otros medios del Recurso y por el examen de la sentencia impugnada se comprueba que la misma contiene motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo y una relación completa de los hechos de la causa, que ha permitido a la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación verificar que la Ley ha sido bien aplicada, por lo cual el medio que se examina carece de fundamento y debe ser desestimado;

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Julio Felipe Sued, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago de Los Caballeros, el 2 de agosto de 1990, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena al recurrente al pago de las costas, y se ordena su distracción en provecho del Dr. Ramó Antonio Veras, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.

FIRMADO:

Néstor Contín Aybar.- Fernando E. Ravelo de la Fuente.- Leonte Rafael Alburquerque Castillo.- Federico Natalio Cuello López.- Octavio Piña Valdez.- Gustavo Gómez Ceara.- Amadeo Julián.- Miguel Jacobo, Secretario General.

La presente sentecia ha sido dada y firmada por los señores jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretario General, que certifico.- (Firmado): Miguel Jacobo.